Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg (UTN)"
(Module UTN Lichtenreuth)
für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1
Billigung

Entscheidungsvorlage

1. Planungshistorie und Beschlussfolge

Der Freistaat Bayern wird auf Grundlage der entsprechenden Beschlüsse der Staatsregierung aus dem Jahr 2017 eine neue Technische Universität innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Südbahnhofs in Nürnberg errichten. Der Freistaat erwarb zu diesem Zweck in 2018 eine ca. 37 ha große Fläche östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1. Mit Bekanntmachung der Grundordnung in 05/2021 trägt die Universität den Zweitnamen „University of Technology Nuremberg“ mit der Abkürzung „UTN“.

Die künftige Hochschule ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets für den neuen Stadtteil Lichtenreuth. Dessen weitere Bereiche befinden sich teilweise bereits in der baulichen Umsetzung auf Basis des Bebauungsplans (BP) Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ für das Modul I (Inkrafttreten 10/2019, u.a. für Wohnen, Grundschule, Kita und Einzelhandel) bzw. werden bauleitplanerisch durch den BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ für das Modul II (Billigung AfS 12/2024; Inkrafttreten voraussichtlich in 2025, u.a. für Wohnen, Kita, Einzelhandel) derzeit ebenso vorbereitet (s.a. Gesamtübersichtsplan auf Seite 2).

FNP-Ä 8c		**BP 4656**		**Beschlussinhalte**
04.03.2020	StR	04.03.2020	StR	**FNP:** Herauslösung aus dem Flächennutzungsplan-Änderungsbereich (FNP-Ä) Nr. 8 und Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 8c; **BP:** Einleitung des BP-Verfahrens Nr. 4656; Städtebauliche Vereinbarung **(STBV):** Beschluss zum Abschluss der „Gemeinsamen Erklärung“ Freistaat/Stadt
		09.12.2021	AfS	Beschluss der Fortschreibung des Strukturkonzeptes [1] als Grundlage der Planungen
		07.04.2022	AfS/ UmwA	Beschluss des Rahmenplans[2] als Grundlage der weiteren Planungen
21.09.2023 27.09.2023	AfS StR			Billigung des Entwurfs der FNP-Ä 8c und Beschluss der Veröffentlichung
22.02.2024 28.02.2024	AfS StR			Prüfung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss der FNP-Ä 8c
		03.04.2025	AfS	Angestrebt werden: **BP:** Billigung des Entwurfs und Beschluss der Veröffentlichung; STBV: Abschluss der städtebaulichen Vereinbarung

Zur Baurechtschaffung im Bereich der UTN wurden bzw. werden sowohl vorbereitende als auch verbindliche Bauleitplanungen erforderlich. Deren Grundlage stellen die Fortschreibung des Strukturkonzepts bzw. der beschlossene Rahmenplan dar. Die darin enthaltenen planerischen

[1] in 2019 Entwicklung der inhaltlichen Schwerpunkte und Konzeption der Raumprogramme durch den Wissenschaftsrat des Freistaats Bayern; anschließend Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens mit vier Planungsbüros; am 30.04.2020 Entscheidung der Empfehlungskommission für den Entwurf der Planungsgemeinschaft Ferdinand Heide Architekten, Frankfurt und TOPOS Landschaftsplanung, Berlin; danach bis 2021 Fortschreibung des Strukturkonzeptes in engem Austausch mit der Stadt Nürnberg

[2] die städtebaulichen sowie verkehrs- und landschaftsplanerischen Leitlinien des Rahmenplans wurden in der Beschlussvorlage zum Beschluss des Rahmenplans als Grundlage der Bauleitplanung in der gemeinsamen Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses am 07.04.2022 erläutert

Leitlinien konnten zwischenzeitlich sowohl mit der Flächennutzungsplan-Änderung (FNP-Ä) Nr. 8c, als auch mit dem BP-Entwurf Nr. 4656 planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Entwicklung erfolgt insgesamt auf Basis der zwischen Freistaat und Stadt geschlossenen „Gemeinsamen Erklärung zur Entwicklung der TU Nürnberg“ (s.a. Tabelle zur Beschlussfolge).

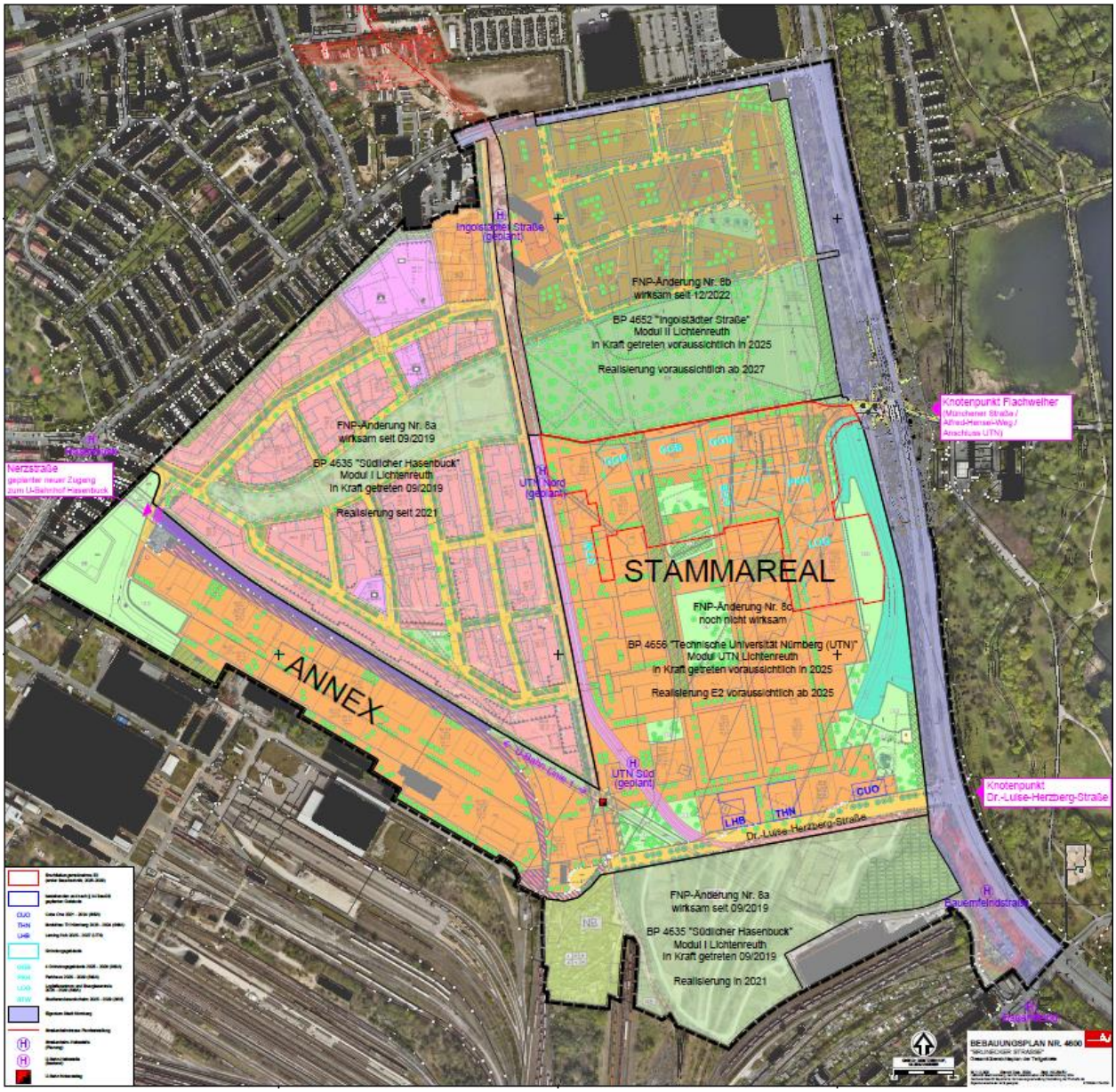


Abbildung 1: Gesamtübersichtsplan zur bauleitplanerischen Entwicklung, Stand 25.02.2025 (Quellen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bisherige und künftige Umsetzungspraxis

Die Umsetzung der künftigen UTN unterliegt einem hohen Zeitdruck, weswegen erste bauliche Entwicklungen bereits im Süden des Plangebiets stattfanden bzw. -finden. Ein erster Baustein ist hierbei das zwischen 2021 und 2024 errichtete, interimsweise zu nutzende Verfügungsgebäude („Cube One“ bzw. CUO) im Südosten des Plangebiets an der Dr.-Luise-Herzberg-Straße. Westlich davon entstand zwischen 2023 und 2024 mit dem sog. Modulbau (THN) ein – ebenfalls interimsweise zu nutzendes – Gebäude für die TH Nürnberg. Mit dem sog. „Learning Hub“ (LHB) der UTN entsteht bis voraussichtlich 2027 ein weiteres Gebäude entlang dieser Achse. Die Genehmigungen der beiden Interimsgebäude erfolgten auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Diese werden in der räumlichen Struktur des BP Nr. 4656 aufgehen. Gleiches gilt für das derzeit in Planung befindliche LHB.

Die eigentliche räumliche Entwicklung der UTN beginnt voraussichtlich in 06/2025 im Norden des Plangebiets mit dem ersten Bauabschnitt, der sog. Erschließungsmaßnahme 2 (E2). Sie beinhaltet mit dem Präsidiumsgebäude der künftigen Hochschulleitung und ersten Departments einzelner Fachbereiche (insgesamt vier Gründungsgebäude, GGB) auch weitere Gebäude mit ergänzenden Nutzungen (u.a. Studierendenwohnheim, Parkhaus, Logistik und Energiezentrale). Aufgrund der o.g. Zeitvorgaben wurden jedoch auch hier Genehmigungen von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB erforderlich. Die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren obliegen gemäß Art. 73 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dem Staatlichen Bauamt Erlangen-Nürnberg unter Beteiligung der Stadt. Es wurde hierbei parallel zum BP-Verfahren in größerem Umfang die Klärung städtebaulicher und verkehrlicher Voraussetzungen sowie insbesondere natur- und artenschutzrechtlicher Fragestellungen erforderlich. Die Stadt erteilte – auf Grundlage des Vorentwurfs zum BP Nr. 4656, Stand 21.08.2024 – mit ihrem Schreiben vom 25.09.2024 den sog. Nicht-Widerspruch gemäß Art. 73 Abs.1 Satz 2 Nr.1 BayBO.

3. Leitlinien der Rahmenplanung

Die Beschlussvorlage zur Sitzung des AfS am 09.12.2021 enthält eine ausführliche Herleitung der planerischen Leitlinien der Rahmenplanung für die UTN. Deren wesentliche Punkte werden hier zum Verständnis der planungsrechtlichen Umsetzung wiedergegeben:

PLANERISCHE LEITLINIEN

Als räumliches Leitbild für die junge Universität gilt es, insbesondere einen urbanen, weitgehend autofreien und lebendigen Campus zu bauen, der sich funktional mit der Umgebung vernetzt, von Beginn an nachhaltig und ressourcenschonend ist und seine Verantwortung in Hinblick auf den Klimaschutz übernimmt.

STÄDTEBAU

- städtebauliches Leitbild ist eine klare Struktur, die das Zusammenspiel von Forschung, Lehre und Innovation thematisiert und bei der alle Departments der neuen Alma Mater gleichberechtigt nebeneinander und um eine gemeinsame Mitte angeordnet sind
- zudem legt das städtebauliche Konzept großen Wert auf die Verzahnung mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum
- ferner ist es von zentraler Bedeutung, dass die sich über einen langen Zeitraum vollziehende Entwicklung des Campus in jedem Ausbaustadium eine eigene räumliche Qualität sowie eine bauliche Identität aufweist

VERKEHR UND MOBILITÄT

- autoarmer Campus i.V.m. Ausbau und Optimierung des ÖPNV (hier insbesondere Verlängerung der Straßenbahn) und des nicht-motorisierten Individualverkehrs (n-MIV) zur weitestgehend Reduzierung des motorisierten Verkehrs
- MIV-Erschließung von Osten über Anschluss an die Münchener Straße
- Abwicklung der motorisierten Erschließung über Anschluss an die Münchener Straße mit unmittelbarer Zufahrt zu Sammelparkierungen
- im Binnenbereich Entwicklung eines Wegenetzes aus Bewegungsbereichen, die ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten bleiben sowie aus Erschließungsstraßen für den betriebsbedingten Fahrverkehr (shared space-Flächen)
-

NUTZUNGSSTRUKTUR

- Konzentration der universitären und universitätsbezogenen Nutzungen, wie z.B. Lehrstühle, Institute, Rechenzentren, Studierendenwohnheime und Gästehäuser, Verwaltungs- und Bürogebäude, Forschungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im sog. Stammareal östlich der Brunecker Straße
- Anordnung der hochschulaffinen Nutzungen und Ausgründungen wie z.B. institutsnahe Einrichtungen, Rechenzentren, Forschungsbetriebe, Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der universitären Nutzung usw. im sog. Annex südwestlich der Trasse der U-Bahnlinie 1 (hier Verzicht auf Wohnungen aller Art)

GRÜN- UND FREIRÄUME

- im Osten Erhalt und Stärkung der naturnahen Bereiche entlang der Münchener Straße zur Biotop- und Freiraumvernetzung
- im Binnenbereich: zentral angeordnete Campuswiese und die westlich anschließende, prägnante Baumreihe (sog. „Grünes Band“) als wesentliche Elemente, ergänzt durch weitere, öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen, Plätze, Pocket-Parks und grüne Nischen/Fugen zzgl. begrünte Innenhöfe und Dächer
- im Westen Erhalt einzelner Baumgruppen sowie umfassend der bestehenden Kleingartenanlage

Hervorzuheben ist jedoch, dass das grundlegende Ziel der Rahmenplanung zum Erhalt der umfangreichen, ortsbildprägenden Altbaumbestände nicht gehalten werden kann. Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4656 bzw. im Zuge der voranschreitenden Planungen der E2 wurden umfassende und tiefergehende, gutachterliche Untersuchungen zur Kampfmittelbelastung durchgeführt.

Demnach ist im Umgriff der UTN mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel von kleineren Munitionsresten und Granaten bis hin zu größeren Sprengbomben zu rechnen. Ein baubedingter Eingriff bzw. eine Überbauung von ggf. kampfmittelbelasteten Flächen sollte vermieden und eine Einschränkung der Arbeitssicherheit während der Bauphase ausgeschlossen werden. Es wurde daher vom zuständigen Fachplaner empfohlen, eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit des Geländes zu erzielen. Diese Einschätzung wurde durch eine zweite gutachterliche Bewertung bestätigt. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht im Baugrund ist keines der zur Verfügung stehenden und im Hinblick auf seine Anwendbarkeit im vorliegenden Einzelfall untersuchten Sondierverfahren geeignet, um eine Freimessung des Geländes zu gewährleisten.

Vor Entscheidung für diese Vorgehensweise mit der daraus resultierenden Fällung des erhaltenswerten Baumbestandes wurden Varianten untersucht, die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht. Nach Abstimmung mit allen am Projekt beteiligten internen und externen Stellen wurde somit die Entscheidung getroffen, dass in den unmittelbar für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Baufeldern und Baulogistikflächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch. Der von diesem Umgriff betroffene Baumbestand muss daher – analog der Vorgehensweise in den Modulen I und II – gerodet werden, um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu erzielen. Ausgenommen hiervon sind Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand, für die kein baubedingter Handlungsbedarf besteht und die dementsprechend im BP Nr. 4656 als zu erhaltende Grün- und Waldflächen festgesetzt werden.

Auch eine Reduktion der Flächenversiegelung i.V.m. der Freihaltung zusammenhängender Bestandsgrünstrukturen durch z.B. eine höhergeschossige Bebauung trägt nicht zur Entlastung bei. Es ist daher das erklärte Ziel der Bauleitplanung, langfristig die ortsbildprägenden Landschaftselemente durch die auf diese Bereiche konzentrierte Anlage von baumüberstandenen Grünflächen sowie durch umfangreiche Baumneupflanzungen wieder zu entwickeln. Der BP Nr. 4656 enthält daher entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen, nach denen mind. ca. 776 Bäume zu pflanzen sind, wovon ca. 125 Bäume auf die aus den o.g. landschaftsplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen entfallen. Mind. ca. 651 Bäume sind verpflichtend innerhalb der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen zu pflanzen. Diese Anzahl wird in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

a) Nutzungskonzept und Kennzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 381.396 m² und befindet sich weitestgehend im Eigentum des Freistaats[3]. Hiervon werden ca. 272.306 m² als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Universität“ festgesetzt.

[3] im Westen des Plangebiets befindet sich ein Grundstück im Eigentum Dritter mit einer Fläche von 942 m², welches gewerblich genutzt wird und entsprechend dem Bestandsschutz als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird

Die städtebauliche Struktur des Rahmenplans wird u.a. durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. punktuellen Baulinien planungsrechtlich gesichert. Auf den Flächen zwischen der Münchener Straße im Osten und der Brunecker Straße im Westen entwickelt sich das sog. Stammareal der UTN, südwestlich der U-Bahntrasse befindet sich der sog. Annex. Allgemein zulässig sind hier universitäre und universitätsbezogene Anlagen wie Lehrstühle, Institute, institutsnahe Einrichtungen, Rechenzentren, universitäre und universitätsbezogene Verwaltungs- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten, Anlagen der Forschung und Forschungsbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet dienen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Dienstleistungsbetriebe. Ausschließlich innerhalb des Stammareals zulässig sind Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Wohnheime für studentisches Wohnen, Wohnungen für Gäste, soweit es sich um vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Hochschul- und Forschungseinrichtungen zugeordnet sind.

b) Verkehr und Mobilität

Entsprechend der grundsätzlichen Ausrichtung der UTN als „autoarmer Campus“ wird eine Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Car-Sharing) gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) angestrebt. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten (Beschluss des Verkehrsausschusses vom 13.12.2018) umgesetzt. Hierzu zählt neben der Stärkung des ÖPNV durch die Verlängerung der Straßenbahntrasse, insbesondere auch die Planung von sog. „Mobilpunkten“, eine erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie die Stärkung und Schaffung von attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen. Die Zahl der Stellplätze wurde in enger Abstimmung mit der UTN auf ein geringstmögliches Maß reduziert. Deren Unterbringung ist ausschließlich in den beiden anschlussnah verorteten Parkhäusern (Stammareal) bzw. auf einem Sammelparkierung (Annex) vorgesehen. Die Reduktion der Kfz-Stellplatzzahl soll zu einer Verlagerung möglichst vieler Fahrten auf den Umweltverbund führen und so zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen. Die über die Festsetzungen auf 436 Stellplätze begrenzte Anzahl der Kfz-Stellplätze resultiert hierbei aus dem Ziel, die bestehende Leistungsfähigkeit der Münchener Straße zu erhalten.

c) Klimaökologie und Immissionsschutz

Durch die Umsetzung des BP Nr. 4656 kommt es zu klimaökologischen Veränderungen, welche sich jedoch vornehmlich auf das Plangebiet beschränken. Durch das steigende Gebäudevolumen und den höheren Versiegelungsgrad kommt es fast überall zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen im Plangebiet. Die bioklimatische Situation in der Nacht in den geplanten Sondergebietsflächen ist durch die gute Grünausstattung, u.a. durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen in den Randbereichen insgesamt gut.

Es gibt aber lokal stark versiegelte Bereiche mit erhöhten Temperaturen. Die Veränderungen im nächtlichen Strömungsfeld sind über das Plangebiet hinaus erkennbar. Das angrenzende Wohngebiet (Modul I) sowie weitere, sehr kleinräumige Bestandsbebauungen sind von einer Absenkung des Kaltluftvolumenstroms über 10% betroffen. Durch die günstige bioklimatische Situation in dem Quartier, die auch bei Umsetzung der Planung bestehen bleibt, wird nicht von einer „hohen vorhabenbedingen Auswirkung“ ausgegangen.

Die Kaltluftzufuhr auf die Planfläche selbst erfolgt vor allem von Osten und Süden. Die Strömung erreicht nicht das gesamte Quartier, so dass vor allem im westlichen Teil die Kaltluftproduktion in der Fläche selbst von großer Bedeutung ist. Daraus ergeben sich folgende Hinweise zur geplanten Umsetzung einer möglichst klimaangepassten Ausgestaltung, welche sowohl auf Bebauungsplanebene als auch den anschließenden Planungsebenen zu beachten sind, u.a.:

- Umsetzung der geplanten guten Durchgrünung des Quartiers

- Umsetzung von Dach- und/oder Fassadenbegrünung (auch zusätzliche Beschattung der Südwestfassaden vorzugsweise mit Bäumen, alternativ mit technischen Lösungen (z.B. Markisen))
- Beschattung der Wege-, Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Verringerung der Versiegelung z.B. durch versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine
- Einsatz heller Oberflächenbeläge (Fassaden und Bodenbeläge)
- mikroklimatisch vielfältige Ausgestaltung von Freiflächen mit ausreichend Wiesenflächen, Bäumen und Baumgruppen, Wasserspielplätzen etc..

Der BP Nr. 4656 trifft für den Geltungsbereich Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm. Diese Festsetzungen sind notwendig, da aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen nicht nur durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann. Aufbauend hierauf werden im BP Nr. 4656 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz umfasst die Regelung von Grundrissorientierungen für Teilbereiche, die Dämmung von Außenbauteilen sowie die Belüftung von Schlaf- und Übernachtungsräumen.

d) Artenschutz und weiterer Ausgleich

Von den verbleibenden Flächen entfallen ca. 7,3 ha auf Wald- bzw. private Grünflächen. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG geprüft (WGF Landschaft 2025) untersucht. Entsprechend der zusammenfassenden Darstellung in Kapitel I.4.6.4 sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) notwendig. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden entsprechend in die Planungen integriert. Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm, das auf Ebene des BP Nr. 4656 u.a. durch Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag gewährleistet werden sowie zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich und zur Schaffung von Ersatzhabitaten für baumbewohnende Fledermaus- und höhlenbrütende Vogelarten. Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung in Bezug auf die Tierart Zauneidechse Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Regierung von Mittelfranken, welche mit Bescheid vom 19.09.2024 erteilt wurde. Durch die Aufstellung des BP Nr. 4656 sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des europäischen Schutzgebiets-Netzes Natura 2000 betroffen.

Für den Ersatz der im Geltungsbereich vorkommenden ca. 0,4 ha nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Sandmagerrasen werden auf drei Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 1,2 ha neue Sandmagerrasen hergestellt. Sie werden überlagernd zu privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Naturbelassener Bereich 1 und 2 als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der Aufwuchs von Gehölzen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu unterbinden. Zwei der Ausgleichsflächen liegen im Südosten des Geltungsbereiches, die dritte wird im Westen angelegt. Der Flächenumfang der Ausgleichsflächen übertrifft die Größe der im Bestand vorkommenden nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope, um einen flächengleichen Ersatz sicherzustellen. Die vollflächige Etablierung neu angelegten Sandmagerrasens auf den vorgesehenen Flächen ist nicht garantiert, weswegen die Ersatzflächen größer dimensioniert werden. Es werden zwei Waldflächen mit einer Größe von ca. 1,4 ha im Osten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 erhalten, während ca. 3,3 ha durch die Entwicklung des Geländes überplant werden. Für die Rodung einer ersten Teilfläche im Umfang von ca. 2,1 ha liegt mit Bescheid des AELF Fürth-Uffenheim vom 23.10.2024 die Erlaubnis vor sowie die Verpflichtung zur flächengleichen Ersatzaufforstung (bis spätestens zum 31.12.2027). Diese erfolgt mittels vertraglicher Vereinbarung mit dem jeweiligen Flächeneigentümer.

e) Kosten

Planung, Finanzierung und Herstellung aller baulichen Maßnahmen im Binnenbereich der UTN obliegen dem Freistaat. Der Stadt entstehen jedoch Kosten durch die Herstellung einzelner Wegeverbindungen zur Verknüpfung der in den in Modul I (BP Nr. 4635) und Modul II (BP Nr. 4652) vorbereiteten Geh- und Radwege. Dies betrifft den Bereich im Nordosten des Plangebiets bzw. des Stammareals, der für den Lückenschluss zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem dortigen Wegenetz des BP Nr. 4652 (sog. „Brunecker Park“) und dem Knotenpunkt Flachweiher erforderlich ist. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 508 m². Die Verknüpfung zwischen den bestehenden und den geplanten Geh- und Radwegen erfolgt auf einer Länge von ca. 55 m. Der zweite Bereich befindet sich im Süden des Plangebiets und stellt über eine als Geh- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche die Verbindung zwischen der Brunecker Straße und der Dr.-Luise-Herzberg-Straße her. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1.644 m² und entwickelt sich über eine Länge von ca. 100 m. Beide Bereiche sind durch die Stadt zu gegebener Zeit zu erwerben. Die Kosten für die Herstellung dieser Bereiche, einschl. der Kosten für die Kampfmittelräumung, die Baufeldfreimachung und die Entsorgung der evtl. hochbelasteten Böden sowie einschl. der Planungs- und Herstellungskosten belaufen sich nach überschlägiger Ermittlung auf ca. 1,94 Mio. Euro. Hierbei ist anzumerken, dass es sich hinsichtlich der Freimachungs- und Entsorgungskosten um worst-case-Annahmen handelt. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert.

f) Weitere Verfahrensschritte und zeitliche Umsetzung

Nach der Billigung des BP Nr. 4656 und der Behandlung der städtebaulichen Vereinbarung im nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung des Stadtplanungsausschusses erfolgt die Unterzeichnung der o.g. städtebaulichen Vereinbarung zwischen Freistaat und Stadt. Im Anschluss daran wird die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Deren Abschluss ist für Ende 05/2025 vorgesehen. Erste Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sowie zur Kampfmittelberäumung finden ab 06/2025 statt. Der BP Nr. 4656 soll unabhängig davon zügig zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden.

5. Fazit und empfohlene Beschlüsse

Die Baurechtsschaffung der UTN erfolgt über vorbereitende und verbindliche Bauleitplanungen. Mit dem heute zur Billigung vorgelegten Entwurf des BP Nr. 4656 erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung der auf dem o.g. Rahmenplan basierenden, städtebaulichen Zielsetzungen. Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss, den Entwurf des BP Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg (UTN)“ mit Stand 25.02.2025 zu billigen, so dass die o.g. Verfahrensschritte durchgeführt werden können.